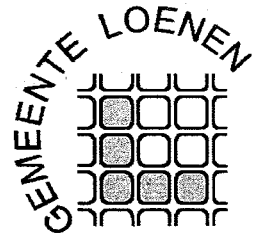


verbouwendijk



Verslag van de hoorzitting van 26 juni 2008 over de verplaatsing van het bedrijf Driessen van de Kleizuwe naar de Oostkanaaldijk.

**Aanwezig:**

Gemeente: de heer R.G. Boekhoven, voorzitter  
de heer G. Jellesma, de heer W. Verhage, mevrouw M. Hoek, de heer  
W. Fokker en de heer J. Buitenga: fractievoorzitters

Namens Driessen: de heer K. Driessen, mevrouw M. Pesch (advocaat) en de heer H.J.  
Hollander (NL Development)

De heer Boekhoven zegt dat er contact is geweest met gedeputeerde Ekkers van economische zaken. Die heeft hem verwezen naar de heer De Wilde (portefeuille wonen, milieu en duurzaamheid). Deze zegt dat er een potje is van 15 miljoen voor sanering van milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten. Als op de locatie woningbouw kan plaatsvinden, dan is er een mogelijkheid om bij de provincie subsidie te verkrijgen. Hij komt half augustus hier om langs een aantal projecten te gaan die mogelijkwijs voor die subsidie in aanmerking kunnen komen.

Verwacht was een intentieovereenkomst voor vanavond. In een nadere brief is verwoord dat die vanavond niet wordt gepresenteerd maar dat er een aantal varianten wordt gepresenteerd voor de vier locaties.

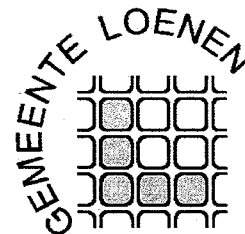
Mevrouw Pesch zegt dat vorige week de zitting is geweest bij de Raad van State over de milieuvergunning. Zoals eerder gezegd is die procedure voortgezet omdat men alleen afziet van verhuizing naar de Oostkanaaldijk als er overeenstemming wordt bereikt over de herontwikkeling van de drie, misschien zelfs vier, locaties. De zitting is goed verlopen en men gaat er vanuit dat de milieuvergunning in stand zal blijven.

De heer Boekhoven heeft de tegenpartij gehoord. Zij delen die opvatting niet geheel. De uitspraak zal worden afgewacht.

Mevrouw Pesch zegt dat de heer Driessen in contact is getreden met de heer Hollander, ontwikkelaar. Gezamenlijk hebben zij zich gebogen over een aantal plannetjes voor de drie locaties. Zij geeft hem het woord om de plannen te presenteren.

De heer Hollander deelt wat planboekjes uit om die door te nemen. Begonnen wordt bij de locatie van de school. Het plan wordt nader toegelicht. Er is een plan opgesteld voor 20 starterswoningen in een hof, eengezinswoningen met een beukmaat van 5.10 m. en 9 m diep. Boven wil hij in de uitwerking drie slaapkamers realiseren, zodat er een gezin met twee kinderen kan wonen. Een tuin hoeft niet groot te zijn want de openbare ruimte biedt zelf al heel veel kwaliteit. Er is één-op-één parkeren en het binnenterrein kan als speelplaats worden ingericht. Het project is Florahof genoemd. Er is sprake van een grondquote van 20% en een vrij op naam prijs van gemiddeld 180.000 euro.

De heer Fokker vervangt de heer Hulsman en heeft wel wat informatie meegekregen. Toch wil hij nog even de achtergrond weten waarom het Florawegterrein nu wordt ingevuld.



De heer Driessen zegt dat dit als compensatie dient voor eventuele woningbouw op de Kleizuwe. Voor de Kleizuwe geldt de eis van 30% sociale woningbouw. Die worden niet op de Kleizuwe maar op het Floraterrein gebouwd.

Mevrouw Hoek wil toch in dit stadium meegeven dat er nu één in- en uitgang op de Boterweg is ingetekend. Zij pleit voor een tweede uitgang aan de kant van de Floraweg.

De heer Hollander zegt dat een van de vervolgstappen zal zijn het maken van een verkeersstudie.

De heer Driessen licht het plan voor de Kleizuwe 105a toe. Met de bouw van de 20 woningen zoals net toegelicht is voldaan aan de eis van sociale woningbouw. Men pleit voor de Kleizuwe voor maximaal 60 vrije woningen. Het gebied is 50.000m<sup>2</sup>. Men wil maximaal 30.000m<sup>2</sup> aan kavels uitgeven.

De heer Jellesma zegt dat met dit maximale aantal tegemoet wordt gekomen aan de wens die hier is geuit. Men wil geen massale woningbouw, geen complete wijk. Ook de dorpsraad heeft zich uitgesproken voor een hoog kwalitatieve bebouwing. Als je praat over 10/12 woningen per ha., tegen 30 op Cronenburgh, dan spreek je van een sterke verdunning.

In reactie op de opmerking van de heer Boekhoven over Greiff, merkt de heer Driessen op vandaag bij Greiff te zijn geweest. Het rapport is klaar. In principe heeft men daar minimaal mee te maken. Zoals het er nu uitziet gaat het niet over de geluidscontouren heen waar men toch al mee te maken had. De geurcontouren hebben voor hen in principe geen belemmeringen. Het rapport moet nog worden goedgekeurd door de provincie. Zelfs in het dorp komt het niet verder dan bij de Vecht.

De heer Fokker vraagt of is gecalculeerd dat er met een bepaalde prijs per m<sup>2</sup> uitgekomen moet worden om de verplaatsing voor elkaar te krijgen.

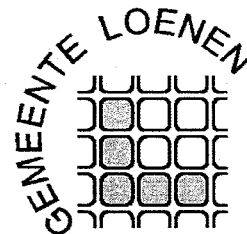
De heer Driessen zegt dat men altijd had gecalculeerd met een lage prijs. Nu men niet naar de Oostkanaaldijk gaat zit men aan een ander tarief en dus moet er dure industriegrond worden gekocht die 2½ tot 3 maal duurder is om de verhuizing te realiseren. Dan kom je op een duurdere invulling voor woningbouw.

Mevrouw Pesch zegt dat naast de bedrijfsverplaatsing ook de geleden schade van het niet doorgaan van de Oostkanaaldijk gefinancierd moet worden.

De heer Verhage vraagt of dat de reden is om 25% betaalbare woningen te gaan realiseren in plaats van 30%.

De heer Jellesma zegt dat uitgegaan wordt van het totaal aantal woningen en daarvan wordt 30% berekend. Als je uitgaat van 80 woningen is 25% daarvan 20 woningen.

Volgens de heer Verhage hadden we het over 60 woningen aan de Kleizuwe 105a. Daar zouden er 20 van betaalbaar moeten zijn. Nu komt er een extra stuk grond bij waar 20 woningen worden gebouwd en we houden 60 dure woningen over. Dit was niet helemaal de bedoeling. Maar, als aangetoond kan worden dat dit voor de bedrijfsverplaatsing noodzakelijk is, dan is het bespreekbaar.



Het derde project is Kleizuwe 1. Het verzoek was twee vrijstaande woningen. Dit bleek hier niet gewenst. Twee wooneenheden in één boerderij is voor hem niet gewenst. Het voorstel is behoud van het bestaande dus alles afbreken en opnieuw opbouwen. Het bestemmingsplan wordt dan gehandhaafd met de boerderij en de agrarische bijgebouwen. Je praat dan wel over deeltijd agrarisch. Het weiland is ten dienste aan de natuur. Dit kost geld. Wat je genereert uit de agrarische opbrengsten kan worden gebruikt ten dienste van de natuur. Hier kan een heel mooi plan op worden gemaakt. Het totale terrein is 28.000m<sup>2</sup>. De grond is ruim 2 ha. De garantie wordt gegeven dat de agrarische bijgebouwen niet worden gebruikt voor caravanopslag e.d. Er zal in dezelfde verhoudingen worden teruggebouwd als wat er nu staat, aldus de heer Driessen.

De fractievoorzitters hebben hier geen problemen mee.

Het vierde project is de Oostkanaaldijk. De heer Driessen heeft diverse mensen gesproken. Zij blijven bij zes woningen op deze locatie. Minder is financieel niet haalbaar. Het tegenargument was de precedentwerking. In principe is het agrarisch bedrijf al ingeleverd. De milieuvergunning voor intensieve veeteelt is al ingeleverd. Daarvoor is een milieuvergunning voor een biomassabedrijf gekregen. De gebouwen zijn al gesloopt. Er is, tot op zekere hoogte, toestemming gekregen om bedrijfshallen neer te zetten. Er is geen enkel bedrijf in Nederland dat in dezelfde situatie verkeert, dus van precedentwerking is geen sprake. Het is niet meer vergelijkbaar met een ander agrarisch perceel.

De heer Boekhoven zegt dat de provincie een aantal van drie stelt, over vier valt te praten. Hij werd vanochtend door een provinciaal bestuurder nog gewezen op de wijziging van de Wro per 1 juli waarbij de raad dit bepaalt.

De heer Verhage zegt dat het wel moet passen binnen de visie in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De visie is in principe het streekplan.

De heer Boekhoven stelt dat we eerst als gemeente een eigen mening moeten hebben.

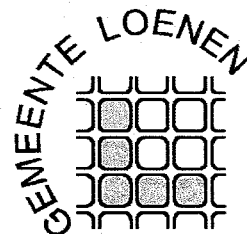
In reactie op een vraag van mevrouw Hoek zegt de heer Driessen dat de zes losstaande woningen in de lijnen van het landschap worden gebouwd. Er ligt een globaal plan.

De heer Verhage zegt dat als dit financieel noodzakelijk is er bij de raad een bereidheid zou kunnen zijn om tot vier woningen te gaan. Zes woningen is een stap te ver.

De heer Jellesma snapt de redenering. De fractievoorzitters kijken ook naar wat de raad de afgelopen jaren heeft gedaan. Dit heeft men nog nooit gedaan. Drie of vier woningen is al gigantisch veel. Drie zou volgens de regels kunnen. Recent is in een ander geval ook geen vierde woning toegestaan.

De heer Verhage zegt dat de vierde woning niet is gebaseerd op de regel dat je meer dan 1000m<sup>2</sup> of 2000m<sup>2</sup> afbreekt. De vierde woning is gebaseerd op hele specifieke regels, specifiek voor die locatie om te voorkomen dat er sprake is van precedentwerking.

In reactie op de opmerking van mevrouw Hoek of er een mogelijke oplossing ligt in de bouw van grotere woningen, merkt de heer Driessen op dat de zes woningen al 850m<sup>3</sup> zouden worden met een schuur van 100m<sup>2</sup>.



De heer Jellesma vindt het plan met de 20 woningen reëel. Het wordt gebouwd op gemeentegrond. Zoals ook eerder al gezegd moet er, om overtuigd te raken, inzicht worden gegeven in de geleden schade. Het omzetten van bedrijfsgrond in woningen is buitengewoon lucratief. Al met al wordt er 25% sociale woningbouw gebouwd. Er wordt een concessie gedaan van 25% extra op de Oostkanaaldijk. Het plan Kleizuwe 1 spreekt hem zeer aan. Als die zes woningen er zouden staan kijkt niemand meer naar hoe dat ooit ontstaan is. Er staan zes woningen en dat wordt vervolgens waar men zich op richt. Hij heeft daar grote moeite mee. Hij vraagt zich af of als daar in een heel hoogwaardig segment wordt gebouwd, niet dezelfde opbrengst gegenereerd kan worden. Ook de extra mogelijkheden die de 60 woningen op Kleizuwe 105a bieden moet in ogenschouw worden gehouden. Anders voorziet hij een patstelling. Op twee punten van het totale pakket wordt een concessie gedaan. In dat licht moet nog eens goed worden gekeken naar het voorstel voor de Oostkanaaldijk.

De heer Driessen zegt dat hij niet heeft gezegd dat men niet wil betalen voor de grond van de school. Zij kopen de grond van de gemeente en gaan dit ontwikkelen.

De heer Verhage heeft een iets andere doelstelling. De gemeente hoeft niet zo nodig een spaarpotje te hebben. Men wil heel graag het aantal betaalbare woningen maximaliseren.

De heer Jellesma blijft erbij dat naar zijn mening het licht negatieve effect van vier woningen op de Oostkanaaldijk kan worden gecompenseerd door de hele hoge opbrengst van de Kleizuwe 105a. Dat is een heel aardig uitgangspunt. Hij geeft de heer Driessen aan: maak een buitengewoon lucratief en fraai plan voor Kleizuwe 105a, ga in het hoogste segment zitten met die vier woningen op de Oostkanaaldijk, maak een prachtige boerderij voor jezelf. Dan denkt hij dat er een evenwichtig plan is waarmee snel tot zaken kan worden gekomen.

Volgens mevrouw Pesch blijft de vraag of zowel de bedrijfsverplaatsing als de schadevergoeding daaruit kan worden gefinancierd. De vraag is of de meeropbrengst van Kleizuwe 105a, doordat er starterswoningen op het terrein van de school worden gebouwd, voldoende is om de schade te dekken die geleden wordt door het niet doorgaan van de verhuizing naar de Oostkanaaldijk. Die schade is best aanzienlijk. De vraag is of die 25% meeropbrengst op Kleizuwe 105a voldoende is om de schade te dekken.

De heer Jellesma verwijst naar de revenuen van Cronenburgh. Spreker zegt dat inzicht in de schadeposten een reëlere afweging mogelijk maakt ten opzichte van de mogelijke opbrengsten van Kleizuwe 105a. Driessen geeft aan voor de Kleizuwe nog te twijfelen tussen 50 of 60 woningen. Daar zit ook een financieel aspect aan.

De heer Boekhoven wijst in dit verband nog even op de opmerking van de gedeputeerde. Misschien kan er geld bij de provincie worden verkregen.

De heer Driessen denkt dat dit jaren kan duren en is hiervan geen voorstander. We praten niet over een paar ton dat het probleem zou kunnen oplossen maar over grote risico's die genomen moeten worden en of die aan het eind afgedekt worden of niet. Spreker vraagt of de gemeente het geld van het schoolterrein wil hebben a 500.000 euro. Hij maakt liever gebruik van de provincie straks om een goede locatie te vinden voor zijn bedrijf en daar een nieuwe milieuvergunning voor te krijgen.

De heer Boekhoven zegt dat hij dit ook vanmorgen heeft besproken. Ook daarin zal men elkaar moeten vinden. Er kan een project worden ingediend voor verplaatsing van het bedrijf waarop dan subsidie wordt gegeven.

De heer Verhage concludeert als raad bereid te zijn op het schoolterrein genoeg te nemen met minder dan 30% betaalbare woningen. Daar doet men concessies, het zouden er 25 tot 30 moeten zijn. Men is bereid om op de Oostkanaaldijk één extra woning boven de drie toe te staan, onder de voorwaarde dat aangetoond wordt dat het absoluut financieel noodzakelijk is voor de verplaatsing van het bedrijf. Als daar geld overblijft heeft men daar veel liever betaalbare woningen voor. Hij denkt dat dit een bod is dat uitgewerkt kan worden. Als er een projectplan komt waarin een en ander wordt aangetoond denkt hij dat er een intentieovereenkomst kan worden getekend.

De heer Jellesma merkt nog op het heel ongelukkig te vinden om het land in te bouwen. Hij heeft aan de Oostkanaaldijk liever een carrévorm. Hij verwijst naar de woningen op het vml. Slijppolterrein waarbij de achteraf gelegen woningen ook nog behoorlijk wat opbrengen. Het terrein hier is breed genoeg om de woningen uit elkaar te kunnen zetten, wat bij Slijppol niet kon. Dan krijg je ook een fraai plan en ga je minder de polder in.

Mevrouw Pesch verzoekt de vergadering even te schorsen.

Na de schorsing zegt de heer Driessen mee te kunnen gaan met het voorstel voor 4 woningen aan de Oostkanaaldijk, 20 op het Floraterrein, herbouw van de boerderij op Kleizuwe 1 en 60 woningen op Kleizuwe 105a. Die 60 met een maximale vrijheid voor wat betreft het bepalen van de woningcategorieën. Mevrouw Pesch vult aan dat de gemeente wel stedenbouwkundige randvoorwaarden mag stellen.

De heer Jellesma denkt dat beide partijen aan een hoogwaardige uitstraling denken. Dat het zich in een heel duur segment zal afspelen staat niet meer ter discussie.

De heer Verhage wijst er nog wel op dat voor de Oostkanaaldijk de randvoorwaarde is gesteld dat het echt aantoonbaar noodzakelijk moet zijn, de vierde woning, om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken.

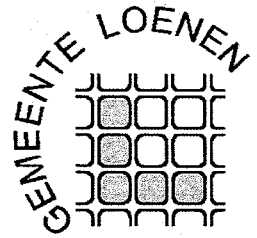
Voorgesteld wordt een intentieovereenkomst op te stellen met al de gestelde randvoorwaarden.

De heer Boekhoven zegt dat, nu er overeenstemming is over de aantallen woningen, de intentieovereenkomst kan worden voorbereid. Het voorstel is om een concept, waarin op alle relevante zaken kan worden ingegaan, met elkaar te bespreken.

Mevrouw Pesch zegt dat in de overeenkomst een considerans is opgenomen waarin zal worden omschreven wat de aanleiding is voor deze afspraak. Hierin zullen de bedrijfsverplaatsing en het niet doorgaan van de Oostkanaaldijk worden omschreven, zodat verklaarbaar is waarom deze herontwikkelingen zullen plaatsvinden.

De heer Verhage vraagt in de overeenkomst een beoordelingsmoment op te nemen voor de stedenbouwkundige inpassing.

In reactie op een opmerking van de heer Verhage over de betrouwbaarheid merkt de heer Boekhoven op dat we eerst de concept intentieovereenkomst afwachten. Dan gaan we bekijken of de zaak naar buiten kan. Zolang er nog geen overeenstemming is over de



intentieverklaring is het nog steeds vertrouwelijk. Wel zullen de gedeputeerde RO en dhr. Jaspers van de provincie worden geïnformeerd.

Het volgende overleg zal plaatsvinden op maandag 7 juli om 20.00 uur.